



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Seconda civile, composta dai Sigg.:**

**Dott. Giuseppe Serao**

**Presidente**

**Dott. Daniela Fedele**

**Consigliere**

**Dott. Mariangela Bonati**

**Consigliere aus. rel.**

**ha pronunciato la seguente**

**S E N T E N Z A**

**nella causa civile n.° 825/2024 R.G. posta in decisione all'udienza collegiale del  
25/03/2026 e promossa**

d a

**Parte\_1**, rappresentato e difeso dall'avv. FALVO CLAUDIO,  
elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il suo studio.

**APPELLANTE**

c o n t r o

**CP\_1**, rappresentato e difeso dall'avv. RIGGIO  
GIANDOMENICO VIA SAVOIA 84 ROMA, elettivamente domiciliato in presso  
il suo studio.

**APPELLATO**

In punto: appello a sentenza n.° 2364/2024 del Tribunale di Brescia seconda sezione  
in data 5.6.2024.

**CONCLUSIONI**

**Dell'appellante:**

*“ in riforma dell'impugnata sentenza ed in accoglimento dei motivi di appello:  
1) Dichiarare la responsabilità precontrattuale e/o contrattuale di CP\_1 in  
relazione alla stipula della proposta di vendita/acquisto trasformata, con la  
sottoscrizione di entrambe le parti, nel contratto preliminare per cui è causa;*

2) Dichiarare l'inadempimento precontrattuale e/o contrattuale di CP\_1 in relazione alla proposta di acquisto e/o contratto preliminare per cui è causa.

3) Condannare CP\_1 al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non patrimoniali, subiti da Parte\_1 a causa delle responsabilità contrattuali e/o precontrattuali e dell'inadempimento contrattuale e/o precontrattuale di CP\_1 [...], individuati tanto nel danno emergente (da valutare equitativamente) quanto nel lucro cessante (da liquidare almeno nella misura derivante dalla differenza tra il valore dell'immobile e il prezzo concordato nel preliminare di vendita).

4) Liquidare detti danni nella misura complessiva di €. 90.000,00 (ai soli fini della iniziale determinazione del Contributo Unificato e senza che ciò possa costituire limitazione della domanda) ovvero in quella che risulterà da espletanda e richiedenda C.T.U.; od in quell'altra che l'adito Tribunale riterrà di giustizia, in via equitativa. Con rivalutazione monetaria ed interessi dalla domanda sino all'effettivo soddisfo.

5) Condannare CP\_1 al pagamento di spese e competenze del doppio grado di giudizio.

In via istruttoria, ammettere la prova testimoniale come articolata nelle note istruttorie di secondo termine depositate nel primo grado di giudizio e con i testi ivi indicati (allegato n. 12), indicate con i capitoli nn. 5-, 6-, 7-, 8-, 9-, 10-, 11-, 12-, 13-, 14-, 15-, 16- e 17-13. Nonché, ove ritenuta necessaria a fronte della raccoglienda prova orale, ammettere la CTU tecnica per come richiesta nelle medesime note istruttorie (allegato n. 12) e con i quesiti indicati con le lettere a-, b-, c-, d- ed e-, 14.

In via gradata, chiede ammettersi, ove ritenute non provate le relative circostanze, la prova orale richiesta in primo grado nelle già citate note (allegato n. 12): interrogatorio formale che esso Parte\_1 ha deferito a CP\_1 sulle circostanze di cui ai capitoli nn. 1-, 2-, 3- e 4- e prova testimoniale sui medesimi capitoli e sugli altri capitoli indicati ai nn. 18-, 19-, 20-, 21-, e 22-15, con i testi già indicati.”

**Dell'appellato:**

“respingere l'appello proposto dal signor Pt\_1 nei confronti della sentenza n. 2364/2024 in data 5 giugno 2024 del Tribunale di Brescia (RG. 9278/21), perché

*infondato in fatto e in diritto;*

*alla luce dell'appello incidentale accertare e dichiarare l'assenza di un qualsivoglia contratto preliminare di compravendita immobiliare tra le parti in causa;*

*in subordine, laddove le richieste istruttorie, così come reiterate dal signor Pt\_1 , dovessero in ipotesi, anche se solo in parte essere accolte, si chiede che l'Ecc.ma Corte di Appello valuti l'accoglimento delle relative prove contrarie richieste in sede di memorie tempestivamente depositate dal comparente, appellante incidentale;*

*con condanna del signor Pt\_1 alle spese (anche forfettarie) ed onorari del presente grado di giudizio, IVA e Cpa. ”*

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione del 3.8.2021 Parte\_1 conveniva in giudizio, avanti il Tribunale di Brescia, CP\_1 per sentirlo condannare al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non patrimoniali quantificati in € 90.000,00, ovvero, nella misura risultante dalla espletanda C.T.U. subiti in conseguenza dell'inadempimento contrattuale in relazione al preliminare d'acquisto dell'immobile sito in Brescia, Via Galileo Galilei n.à 87.

Esponenza l'attore che:

in data 17.10.2020, per il tramite della Società Immobiliare “Tempo Casa”, le parti sottoscrivevano una proposta di acquisto (per € 125.000,00) che assumeva valore di contratto preliminare, nella cui postilla il promittente acquirente, era autorizzato a svolgere lavori di ristrutturazione ed a cedere a terzi il contratto prima del rogito fissato entro il 15.1.2022;

a fronte delle sottoscrizioni, aveva versato assegno di €. 1.000,00 in favore di CP\_1 ed €. 2.745,00 a mezzo bonifico bancario in favore della “Tempo Casa”;

si era attivato presso uffici, professionisti ed imprenditori per richiedere ed ottenere preventivi per la ristrutturazione;

in data 11.12.2020, mentre si recava nell'immobile per farlo vedere a terzi, veniva a

conoscenza che CP\_1 aveva dato mandato per la vendita anche alla “Agenzia Toscano”, riscontrando poi, successivamente, che le chiavi del medesimo, erano state cambiate;

alle missive inviate CP\_1 (doc. 5) replicava disconoscendo qualsiasi impegno assunto.

Si costituiva il convenuto che insisteva per il rigetto delle domande.

Deduceva che:

l’immobile in oggetto, era già stato oggetto di un precedente incarico di vendita conferito alla “Punto Immobiliare Brescia Uno” – Parte\_2 ;

nelle more, tramite la “Tempo Casa”, Pt\_1 sottoscriveva una sorta di proposta di acquisto che, tuttavia, appariva come una semplice scrittura i cui termini e condizioni avrebbero dovuto essere successivamente e più precisamente, concordati in sede di contratto preliminare di compravendita;

la proposta era sottoposta a condizione sospensiva (art. 6 a-1) e l’assegno di € 1.000,00 versato da Pt\_1 , non gli era mai stato consegnato;

anche dalla scrittura sottoscritta dopo qualche giorno tra le parti, con la quale si indicava la data del rogito al 15 gennaio 2022, risultava la necessità di un vero contratto preliminare, mai sottoscritto;

l’immobile nella citata proposta non era, in alcun modo, determinato catastalmente, non aveva ricevuto alcun assegno, né consegnato od autorizzato la consegna a Pt\_1 delle chiavi, nessuna inadempienza era pertanto ad egli imputabile ed i danni lamentati erano del tutto infondati.

La causa era istruita documentalmente.

Con la sentenza gravata il Tribunale rigettava nuovamente le istanze istruttorie dedotte e la domanda attorea con condanna al rimborso delle spese di lite.

Riteneva il primo giudice che:

il modulo “Tempo Casa” costituiva contratto preliminare di compravendita e non mera puntuazione delle trattative, in quanto individuava tutti gli elementi essenziali,

ovvero, l'immobile (Via Galileo Galilei n.° 87 Brescia), il prezzo (€ 125.000,00) da pagarsi alla sottoscrizione del rogito notarile, il versamento di una somma (€ 1.000,00);

la clausola n. 14) del Modulo, il cui contenuto reca “*Proposta vincolata – Riserva di cedere il preliminare o proposta*”, non conteneva una condizione sospensiva valida ed efficace, bensì, una semplice riserva che autorizzava parte acquirente a cedere la proposta o il preliminare a terzi;

tuttavia, il convenuto non si era reso inadempiente al contratto preliminare *de quo*;

le lamentate inadempienze individuate in maniera generica e confusa non erano state provate nell'*an e nel quantum*;

non risultava allegata e documentata la cessione dell'immobile a terzi;

l'avvenuto cambio di serratura, non era di impedimento al trasferimento del bene;

non era stato allegato, né provato l'invito formale alla stipula del rogito fissata al 15.1.2022 e, quindi, la volontà di parte acquirente di addivenire alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita;

non era pertanto ravvisabile alcuna responsabilità contrattuale, né precontrattuale;

anche in ordine al *quantum* non era dimostrata l'esistenza, né del danno emergente (per eventuali spese inutilmente sostenute nel corso delle trattative) né, tantomeno, del lucro cessante (conseguenza di eventuali proposte di acquisto dell'immobile in oggetto).

Avverso la sentenza *Parte\_1* proponeva appello reiterando le domande già svolte in primo grado, cui resisteva *CP\_1* che in via di appello incidentale insisteva per la dichiarazione dell'inesistenza del contratto preliminare.

All'udienza collegiale exart 352 c.p.c. del 25.3.2026 la causa era trattenuta in decisione una volta decorsi i termini per note.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** l'appellante principale censura la sentenza, laddove, il primo giudice riteneva generiche e non provate le lamentate inadempienze contrattuali del

promittente venditore.

Rileva che già in atti, aveva rammentato di aver appreso, durante una visita all'immobile in data 11/12/20, che il **CP\_1** aveva dato incarico della vendita anche ad altra agenzia e di aver rinvenuto successivamente la serratura cambiata, ciò che sarebbe stato lesivo ex art. 1175 c.c. della buona fede contrattuale.

L'inadempimento sarebbe, inoltre, comprovato dalla visura depositata (doc. 15) dalla quale si evince che l'immobile era stato venduto a terzi in data 12.2.2021 cioè, prima della data (15.1.2022) concordata per il rogito, ciò che avrebbe reso superfluo l'invito alla stipula del definitivo.

Con il **secondo motivo** critica la sentenza anche dove il Tribunale ha ritenuto infondata, generica e priva di specifiche allegazioni, la richiesta di risarcimento dei danni da responsabilità precontrattuale.

Ribadisce che le parallele trattative confluite nella cessione a terzi costituiscono condotta in palese malafede contrattuale.

Con riferimento al *quantum* risarcitorio rammenta che già nella citazione di primo grado aveva dichiarato di aver sostenuto spese per far ispezionare l'immobile a tecnici richiedendo preventivi (doc.3) per la ristrutturazione e quantificato il lucro cessante in circa € 90.000,00 (quale differenza tra il prezzo di acquisto e di ristrutturazione ed il possibile valore di vendita dell'immobile-doc.7).

\*\*\*

Con **appello incidentale** **CP\_1** censura la sentenza ove ha ritenuto che tra le parti sia intercorso un contratto preliminare insistendo per la declaratoria dell'assenza del medesimo.

Rileva che **CP\_1** non ha ricevuto al momento dell'accettazione della proposta (né successivamente) la caparra (€ 1.000,00) che **Pt\_1** dichiarava di aver versato all'agenzia immobiliare.

Sottolinea poi la contraddizione in cui incorreva il Tribunale, laddove, da un lato affermava che la caparra concordata avrebbe dovuto essere consegnata solo all'avverarsi della condizione prevista e dall'altro che una tale "condizione" non

sarebbe stata, né valida, né efficace non potendo, quindi, ritenersi il contratto preliminare sospensivamente condizionato.

\*\*\*

**Per ragioni di logica va prima analizzato l'appello incidentale** proposto da **CP\_1** finalizzato a far dichiarare non intervenuto tra le parti alcun valido contratto preliminare di compravendita.

Ad avviso del Collegio, **l'appello incidentale è fondato.**

La proposta d'acquisto sottoscritta su modulo prestampato "Tempo casa" (doc.1), oltre all'indicazione dell'immobile *de quo* conteneva l'indicazione del prezzo complessivo (€ 125.000,00).

Va, tuttavia, valutato che **Pt\_1**, compilava espressamente la clausola che così recita: *"6) Condizione di Pagamento: ...a-1) (solo per proposta sottoposta a condizione sospensiva) alla sottoscrizione della presente proposta: € 1000 versati con assegno non trasferibile, direttamente intestato al venditore, consegnato all'affiliato che ne rilascia ricevuta a titolo di deposito. L'agenzia immobiliare è autorizzata fin d'ora dal Proponente a consegnare tali somme al venditore nel momento in cui il proponente avrà comunicazione del verificarsi della condizione sospensiva di cui alle (14) note. In tale caso la somma versata a titolo di deposito diventerà caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c."*

La clausola n. **14) NOTE** del modulo, reca poi il seguente contenuto: *"Proposta vincolata – Riserva di cedere il preliminare o proposta"*.

Ai sensi dell'art. 1363 c.c. le clausole si interpretano le une per mezzo delle altre e nel caso di specie non può, quindi, prescindere dal tenore letterale della scrittura in oggetto, dato che la scelta compiuta dal proponente (ed accettata successivamente dal venditore), è stata proprio quella di assoggettare la sua proposta (vincolata) ad una condizione sospensiva individuata nella possibilità di cedere il preliminare o la proposta.

Tuttavia la citata condizione, slegata dall'indicazione di fattori estrinseci e, quindi, dipendendo dalla mera volontà del proponente, deve considerarsi "meramente

potestativa” e come tale nulla con la conseguenza che nulla, ex art. 1355 c.c, è l’intera proposta sottoscritta.

La Suprema Corte (n.° 33198/2018) ha, infatti, enunciato il principio secondo cui: *”La condizione deve ritenersi "meramente potestativa" quando consiste in un fatto volontario il cui compimento o la cui omissione non dipende da seri o apprezzabili motivi, ma dal mero arbitrio della parte, svincolato da qualsiasi razionale valutazione di opportunità e convenienza, sì da manifestare l'assenza di una seria volontà della parte di ritenersi vincolata dal contratto, mentre si qualifica "potestativa" quando l'evento dedotto in condizione è collegato a valutazioni di interesse e di convenienza e si presenta come alternativa capace di soddisfare anche l'interesse proprio del contraente, soprattutto se la decisione è affidata al concorso di fattori estrinseci, idonei ad influire sulla determinazione della volontà, pur se la relativa valutazione è rimessa all'esclusivo apprezzamento dell'interessato (ex plurimis, Cass., Sez. III, sentenza n. 18239 del 26/08/2014). Nel caso di specie, del tutto correttamente la corte territoriale ha individuato, nell'impegno del debitore ad eseguire il pagamento del debito riconosciuto "compatibilmente con le proprie possibilità" e "senza limiti di tempo", il ricorso di circostanze condizionanti del tutto prive di oggettiva consistenza, univocità, controllabilità e riconoscibilità, arbitrariamente rimesse alle valutazioni del debitore e tali da non consentire, a fondamento delle stesse, l'individuazione di alcun interesse meritevole di apprezzamento e di tutela, sì da integrare gli estremi di una condizione meramente potestativa nulla (ex art. 1355c.c.)*

Tra l’altro nessuna cessione della proposta è stata comunicata da **Pt\_1** al venditore prima che questi alienasse l’immobile a terzi, né è risultato provato documentalmente che l’assegno sia stato incassato da **CP\_1** ciò che, quindi, fa venire meno in capo al medesimo, anche una paventata responsabilità precontrattuale.

Alla luce di quanto sopra l’appello incidentale va accolto e conseguentemente va dichiarato che nessun contratto preliminare di compravendita immobiliare è intervenuto tra le parti in causa.

**L’accoglimento dell’appello incidentale comporta l’assorbimento l’appello**

**principale.**

L'esito complessivo del giudizio e l'accoglimento dell'appello incidentale depone per la condanna di *Parte\_1* a rimborsare a *CP\_1* le spese del grado, alla cui liquidazione, di cui al dispositivo, si provvede in conformità ai criteri di cui alla tabella A) approvata con D.M. n.° 147/22 (valore dichiarato da € 50.000,00)

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Brescia, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'impugnazione principale ed incidentale della sentenza n.° 2364/2024 del Tribunale di Brescia in data 5.6.2024, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così dispone:

-accoglie l'appello incidentale proposto da *CP\_1* e dichiara che nessun contratto preliminare di compravendita immobiliare è intervenuto tra le parti in causa;

-condanna la parte appellante *Parte\_1* a rimborsare a parte appellata *CP\_1* [...] le spese del grado, che liquida in € 2.058,00 per la "fase di studio", € 1.418,00 per la "fase introduttiva" ed € 3.470,00 per la "fase decisionale", oltre rimborso forfettario ed accessori di legge;

dichiara l'appellante principale *Parte\_1* tenuto al versamento di un importo pari a quello dovuto a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 16 aprile 2026

**IL CONSIGLIERE AUSILIARIO EST.**

Mariangela Bonati

**IL PRESIDENTE**

Giuseppe Serao